

# Årsredovisning

för

## Brf Tranhalsen 9

769609-4510

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Tranhalsen 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Skatteverkets uppfattning har hittills varit att föreningen skall beskattas som ett oäkta bostadsföretag (oäkta bostadsrättsförening). Efter dom från Högsta förvaltningsdomstolen meddelad i december 2021 (HFD mål nr 4894-20), anser föreningen att vi baserat på utfallet bör klassificeras som äkta bostadsrättsförening. Skatteverkets uppfattning är dock fortsatt att de inte behöver ändra sin metod och att föreningen ska beskattas som oäkta bostadsföretag. Styrelsen fortsätter nu att bevaka rättslaget för föreningens räkning (eftersom andra föreningar redan driver processer att överklaga liknande beslut) med slutmålet att föreningen ska klassificeras som äkta bostadsrättsförening. Föreningen avser i detta fall inleda omprövningsförfaranden av alla möjliga tidigare år. Tillsvidare redovisas taxeringen i linje med skatteverkets uppfattning till dess att situationen förändras.

För att en bostadsrättsförening ska klassas som äkta ska den till minst 60% bedriva kvalificerad verksamhet. Något förenklat skall det kvalificerade underlaget bestå av intäkter från privatägda bostadsrättslägenheter till minst 60%. Garageplatser kan i vissa fall räknas till det kvalificerade underlaget. Lokaler, hyresrätter och bostadsrätter som ägs av juridiska personer räknas som icke kvalificerat underlag. En bostadsrättsförening som inte uppnår 60% kvalificerat underlag skall beskattas som en oäkta bostadsrättsförening.

### Föreningens fastighet

Fastigheten Tranhalsen 9 är byggd 1938 och är belägen i Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av 51 bostadslägenheter varav 49 st är upplåtna med bostadsrätt och 2 st är upplåtna med hyresrätt, varav en används som föreningslokal och gästlägenhet samt 6 st lokaler upplåtna med hyresrätt.

Föreningen förvärvade fastigheten 2004 för ombildning till bostadsrättsförening. Den totala bostadsytan är 2 429 kvm och lokalytan 836 kvm.

Fastighetens värdeår är 1939.  
Fastigheten är fullförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen är frivilligt registrerad för moms avseende uthyrning av lokaler.

Föreningens nuvarande stadgar är registrerade 2017-08-17.

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning hanteras av:  
Princip Redovisning AB

Teknisk förvaltning hanteras av:  
Snyggs rörservice/fastighet.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

För att säkerställa underhållet på föreningens fastighet avsätter föreningen 0,3% av taxeringsvärdet till fond för yttre underhåll. Detta genom omföring från årets resultat till bundet eget kapital.

Föreningen följer en underhållsplan som kontinuerligt uppdateras.

#### **Föreningens lokalhyresgäster:**

#### **Kontraktstid**

Prime Burger City AB	2018-01-01-- 2023-12-31
Asian Market i Stockholm AB	2018-10-01-- 2023-09-30
Stenugnsbageriet Le Violin Digne AB	2020-10-01-- 2026-09-30
Jonny Abboud (Frisör)	2020-10-01-- 2026-09-30
India Center Sweden AB	2019-05-01-- 2027-04-30
Ristorante La Volpina AB	2019-04-01-- 2024-03-31

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Följande projekt har bedrivits/slutförts under räkenskapsåret

#### **Matavfallshämtning**

Då vår fastighet har 240-literssäckar omfattas vi inte av kravet att införa matavfallsinsamling den 1 januari 2023. Obligatoriet träder i kraft först den 1 juli 2024. Styrelsen kommer att se över vilka alternativ som är bäst för vår fastighet.

#### **OVK-besiktning**

Obligatorisk ventilationskontroll har utförts under året. En ny OVK-besiktning kommer att utföras under våren då besiktningen ej blev godkänd.

#### **Avloppsrör**

Under året har ett antal avloppsrör byts ut då de varit sönderrostade. Avstängningsventiler har monterats in på en del stammar, så att man inte behöver stänga av vattnet för hela huset vid reparationer.

#### **Lysrörsarmaturer**

Rörelsestyrd armatur med lågenergibelysning samt inbyggd nödbelysning har monterats i trapphuset.

#### **Fjärrvärme**

Av energibesparande skäl så har innertemperaturen sänkts med 1 grad.

#### **Hyresnämnden**

En medlem har vänt sig till hyresnämnden då styrelsen har avslagit begäran om att få fortsätta hyra ut i andrahand.

Hyresnämnden avslog medlemmens begäran.

### **Miljöförvaltningen**

Miljöförvaltningen har kontrollerat egenkontrollen i vår fastighet. Enligt miljöbalken ska verksamhetsutövare ha en egenkontroll när det gäller påverkan på miljön och hälsan.

Under mötet så gick man igenom ett 15-tal punkter. Föreningen fick några påpekande av mindre art, vilka nu är åtgärdade.

### **Asian Market**

Hysesavtalet för Asian Market är uppsagt per den 23-09-30 för avflyttning.

### **Kol&Kox**

Efter många år har nuvarande ägare avslutat sin verksamhet, och överlåtit hyresavtalet till restaurang Shogun som har Japansk mat på menyn.

### **Äkta /Oäkta förening**

Efter dom från Högsta förvaltningsdomstolen (HFD), meddelad i december 2021 (HFD mål nr 4894-20), förväntade sig styrelsen och vår juridiska rådgivare att Skatteverket skulle rätta sig efter domen gällande vilket värderingsunderlag som skall ligga till grund för bedömningen av äkta/oäkta, dvs börja använda fastighetens åsatta taxeringsvärde i sin bedömning. Detta hade inneburit att föreningen uppfyllt rekvisitet för att klassificeras som äkta bostadsrättsförening eftersom minst 60 % av föreningens verksamhet skall bestå i att tillhandahålla bostäder upplåtna med bostadsrätt till fysiska medlemmar. Föreningen deklarerade därför som äkta bostadsrättsförening för inkomståret 2021.

Dessvärre blev Skatteverkets uppfattning efter 9 månaders analys av domen att de tycker sig kunna fortsätta använda sina hyresvärden vid bedömningen istället för taxeringsvärdet. Föreningen har därför haft en ca 10 månader lång dialog med Skatteverket under 2022 med förhoppningen att de ska ompröva sin syn på vilket värderingsunderlag som ska ligga till grund för bedömningen. Skatteverket är fortsatt av uppfattningen att föreningen för inkomståret 2021 ska beskattas som oäkta bostadsrättsföretag enligt sin nuvarande metod. Styrelsen bevakar nu rättsläget för föreningen för att avgöra hur vi går vidare med nästa steg mot vårt mål att klassificeras som äkta bostadsrättsförening.

*Årets redovisning av inkomstskatt är i linje med Skatteverkets nuvarande uppfattning av föreningen som oäkta bostadsrättsföretag. Detta innebär dessutom att årets kostnad för inkomstskatt innehåller både 2021 års (som inte redovisades 2021) och 2022 års inkomstskatt.*

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar var vid årets början 70 st och vid årets slut 71 st. Under 2022 har 7 st överlåtelser skett (inklusive arv och gåva). 7 st andrahandsuthyrningar godkänts.

Styrelsen har haft 8 protokollförda styrelsemöten, samt några informella telefonmöten.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-31, på hotell Continental, haft följande sammansättning:

### **Ledamöter:**

Anders Westlund (ordförande)  
Erik Freyschuss  
Lars-Olof Thorsell

Margarethe Ankarlou

**Revisor:**

Fredrik Dellström, Stromson Revisionsbyrå KB

**Revisorssuppleant:**

Claudio Henriksson, Stromson Revisionsbyrå KB

**Årsavgift**

Inga höjningar av årsavgiften är i nuläget planerade för 2023.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett prisbasbelopp och vid pantnoteringar debiteras pantsättaren en avgift motsvarande 1% av ett prisbasbelopp. Vid andrahandsupplåtelse tar föreningen ut en avgift på 10% av gällande prisbasbelopp per år som debiteras ägaren av bostadsrätten.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	4 439	4 279	4 194	4 228
Resultat efter finansiella poster	827	570	-599	-310
Soliditet (%)	65,6	66,1	65,9	69,3

**Förändringar i eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	43 804 516	21 015 940	2 986 000	-11 430 774	569 605	<b>56 945 287</b>
Disposition av föregående års resultat:			335 400	234 205	-569 605	<b>0</b>
Årets resultat					-37 423	<b>-37 423</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>43 804 516</b>	<b>21 015 940</b>	<b>3 321 400</b>	<b>-11 196 569</b>	<b>-37 423</b>	<b>56 907 864</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 196 569
årets förlust	-37 423
	<b>-11 233 992</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	504 600
	-11 738 592
	<b>-11 233 992</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 439 244	4 279 188
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 439 244</b>	<b>4 279 188</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 295 235	-2 581 657
Övriga förvaltningskostnader	4	-392 861	-323 663
Personalkostnader	5	-85 796	-85 005
Avskrivningar	6	-506 546	-506 546
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 280 438</b>	<b>-3 496 871</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 158 806</b>	<b>782 317</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		365	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-332 514	-212 712
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-332 149</b>	<b>-212 712</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>826 657</b>	<b>569 605</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>826 657</b>	<b>569 605</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-864 080	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-37 423</b>	<b>569 605</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	81 461 829	81 968 375
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>81 461 829</b>	<b>81 968 375</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>81 461 829</b>	<b>81 968 375</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 050 291	933 689
Övriga fordringar		319 036	301 210
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 369 327</b>	<b>1 234 899</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 874 152	2 949 523
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 874 152</b>	<b>2 949 523</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 243 479</b>	<b>4 184 422</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>86 705 308</b>	<b>86 152 797</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		64 820 456	64 820 456
Fond för yttre underhåll		3 321 400	2 986 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>68 141 856</b>	<b>67 806 456</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-11 196 569	-11 430 774
Årets resultat		-37 423	569 605
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 233 992</b>	<b>-10 861 169</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>56 907 864</b>	<b>56 945 287</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	11 750 000	11 750 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 750 000</b>	<b>11 750 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	15 750 000	15 750 000
Leverantörsskulder		205 637	321 906
Skatteskulder		695 356	0
Övriga skulder		171 131	153 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 225 320	1 232 546
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 047 444</b>	<b>17 457 510</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>86 705 308</b>	<b>86 152 797</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2023) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Förenklingsregeln gällande periodisering av återkommande kostnader tillämpas.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Procent per år	År
Byggnader	1,00	100
Om- och tillbyggnader	2,25	40

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 383 144	1 383 144
Hysesintäkter lokaler	2 497 424	2 384 182
Separat debiterad F-skatt lokaler	332 001	291 775
Hysesintäkt bostäder	80 771	80 543
Debiterade intäkter för kabel-tv och bredband	89 400	89 400
Övriga intäkter	56 505	50 143
	<b>4 439 245</b>	<b>4 279 187</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	76 758	21 462
Städning	68 750	71 875
Hiss	105 886	13 035
Snöröjning	5 620	17 479
Reparation och underhåll av lokaler	49 582	91 536
El	152 534	112 591
Fjärrvärme	557 850	568 945
Vatten	123 401	114 917
Sophantering	84 989	74 471
Fastighetsförsäkring	58 446	58 229
Kabel-Tv och internet	102 696	99 285

Övriga driftskostnader	216 895	111 705
Fastighetsskatt	332 000	298 000
Fastighetsavgift bostäder	77 469	74 409
Installation värmekabel	0	183 250
Underhåll och reparation gemensam ytor	274 659	641 437
Obligatoriska besiktningkostnader	0	4 566
Kostnader för gästlägenheten	699	24 464
Obligatorisk ventilationskontroll	7 000	0
	<b>2 295 234</b>	<b>2 581 656</b>

#### Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2022	2021
Revisionsarvode	30 006	29 405
Medlems- och styrelsemöten	12 139	1 112
Arvode ek förvaltning	79 393	78 687
Konsultarvode	133 290	126 963
Övriga fastighetskostnader	45 284	45 916
Övriga förvaltningskostnader	25 066	21 065
Jurist/fastighetsägarna	57 602	0
Tillsynsavgifter myndigheter/skadedjurskontroll	10 080	20 514
	<b>392 860</b>	<b>323 662</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	72 450	71 400
Sociala avgifter	13 346	13 605
	<b>85 796</b>	<b>85 005</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	90 457 534	90 457 534
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>90 457 534</b>	<b>90 457 534</b>
Ingående avskrivningar	-8 489 160	-7 982 614
Årets avskrivningar	-506 546	-506 546
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 995 706</b>	<b>-8 489 160</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>81 461 828</b>	<b>81 968 374</b>
Taxeringsvärden byggnader	63 200 000	38 400 000
Taxeringsvärden mark	105 000 000	73 400 000
	<b>168 200 000</b>	<b>111 800 000</b>

I anskaffningsvärdet ingår mark med 49 888 700 kr

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för långfristiga skulder	332 514	212 712
Räntekostnader för skatter och avgifter		0
	<b>332 514</b>	<b>212 712</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2023) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår. Styrelsen planerar inte några amorteringar under nästkommande räkenskapsår.

	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank. Förfalldatum Rörlig, Ränta 3,10%	10 250 000	10 250 000
Swedbank. Förfalldatum Rörlig, Ränta 3,10%	5 500 000	5 500 000
Swedbank. Förfalldatum 2027-09-24, Ränta 0,980%	11 750 000	11 750 000
	<b>27 500 000</b>	<b>27 500 000</b>

### Not 9 för ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	56 000 000	56 000 000
	<b>56 000 000</b>	<b>56 000 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm \_\_\_\_\_ 2023

Anders Westlund  
Styrelseordförande

Erik Freyschuss  
Ledamot

Margarethe Ankarlou  
Ledamot

Lars-Olof Thorsell  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats Stockholm \_\_\_\_\_ 2023

Fredrik Dellström  
Auktoriserad revisor  
Stromson Revisionsbyrå KB



# Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2023 20:48

SENT BY OWNER:

Fredrik Dellström · 04.04.2023 06:44

DOCUMENT ID:

SJD4iXKb2

ENVELOPE ID:

Hk8EoQK-n-SJD4iXKb2

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Tranhalsen 9 - 7825.pdf

12 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS VESTLUND anderswestlund46@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2023 17:16 04.04.2023 08:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/01/31) IP: 188.150.0.190
2. ERIK BO EINAR FREYSCHUSS erikfreyschuss@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2023 20:28 04.04.2023 20:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/02/28) IP: 86.48.6.11
3. Margarethe Louise Helene Ankarlo u margarethe.ankarlou@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2023 21:58 04.04.2023 21:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1938/06/06) IP: 217.213.116.44
4. LARS THORSELL lars_thorsell@outlook.com	Signed Authenticated	11.04.2023 20:40 11.04.2023 20:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/09/11) IP: 188.151.222.157
5. FREDRIK DELLSTRÖM fredrik.dellstrom@stromsonrevisio n.se	Signed Authenticated	11.04.2023 20:48 11.04.2023 20:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/12/12) IP: 170.10.121.63

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed